

Exposé

Einfamilienhaus in Villingen-Schwenningen OT Mühlhausen

**provisionsfreies EFH 170qm Wfl. für kleine Familie mit
Wellness**



Objekt-Nr. **OM-353493**

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

78056 Villingen-Schwenningen OT Mühlhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	483,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus im OT Mühlhausen mit Wintergarten, Terrasse, Sauna, Doppelgarage und Doppelcarport.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großes helles Zimmer mit Küchenzeile und Bad, das als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Der zur Einliegerwohnung gehörende Abstellraum mit Fenster wird aktuell als kleines Schlafzimmer genutzt.

Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene der Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt, Abstellraum und der Zugang zur Garage.

Im ersten Stock befindet sich im oberen Treppenhaus eine Garderobe, die Lucke zum Dachboden und Eingangstür zum Obergeschoss.

Das Obergeschoss besteht aus einem ca. 40qm großen Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, 2 Schlafzimmer,

Ankleide, Bad und Gäste-WC mit Fenster, Küche und Wintergarten.

Zugang zur überdachten Terrasse besteht von der Küche und vom Wohnzimmer.

Der Zugang zum Garten ist durch die Hanglage ebenerdig über die Terrasse oder den Wintergarten möglich.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Whirlpool-Badewanne, zwei Waschbecken und WC.

Das Haus hat eine hervorragende Wärmedämmung und erreicht die Energieeffizienzklasse C mit 83,6 kWh/(qm*a).

Ausstattung

Fenster/Balkontüren als wartungsarme Edelholzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung im OG und 2-fach im EG

Die Sprossen an den Fenstern können mit einem Handgriff entfernt werden.

Kachelofen (Kaminofeneinsatz 2013 erneuert, Schornstein um Edelstahlaufsatz erweitert und dadurch weiterhin mit Betriebserlaubnis)

Nach Süden ausgerichteter großer Wintergarten mit witterungsabhängiger automatischer Innen- und Außenbeschattung, Dachfenster und Ventilator zur vollautomatischen Temperaturregulation

Überdachte Südterrasse und zusätzliche Terrasse im Garten

Wellnessbereich mit Sauna und großer Dusche Badezimmer mit Whirlpool Badewanne

Einliegerwohnung mit Duschbad

Doppelcarport und Doppelgarage

Energieeffizienzklasse C mit der Möglichkeit zur CO₂-neutralen Heizung mit Strom und Kachelofen.

Wohnfläche von ca. 170 qm bei einer Bruttogrundfläche ca. 307qm (EG ca. 155qm und OG ca. 152qm)

Fast Quadratisches Grundstück mit einer Straßenfrontbreite von ca. 21 m bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 22 m

Das Haus wurde seit der Erstellung 1984 fortlaufend modernisiert, trotzdem sind hier und da kleinere Arbeiten notwendig, zum Beispiel Holzpflegearbeiten und der Austausch der Innenmarkise im Wintergarten und einige wenige defekte Fliesen, für die schon Ersatz vorhanden ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Dach könnte sehr gut mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden und damit die Energieeffizienz weiter erhöht werden.

Wenn Sie Interesse an unserem Haus haben freuen wir uns über eine Nachricht.

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Mühlhausen. Mühlhausen selbst ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet ein familienfreundliches Umfeld. Der idyllische Teilort von Villingen-Schwenningen hat eine Kita und Grundschule, Metzger und weitere Infrastruktur. Alle weiteren Schulformen bis zur Hochschule befinden sich im zwei Kilometer entfernten Schwenningen.

Die Bushaltestelle des Busses nach Schwenningen befindet sich nur wenigen Gehminuten entfernt.

Nur 3 Minuten vom Haus entfernt ist der Wald. Mehrere Spielplätze und andere sportliche Aktivitäten sind fußläufig erreichbar.

Entfernungen: Bushaltestelle Mühlhausen ca. 250m

Bahnhof Schwenningen ca. 4km

Bahnhof Rottweil (IC-Anschluss) ca. 15km

A 81 (Anschlussstelle Villingen-Schwenningen) ca. 5km

Freiburg ca. 80km

Flughafen Stuttgart ca. 105km

Zürich ca. 115km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gesamtansicht

Exposé - Galerie



Südseite Wintergarten

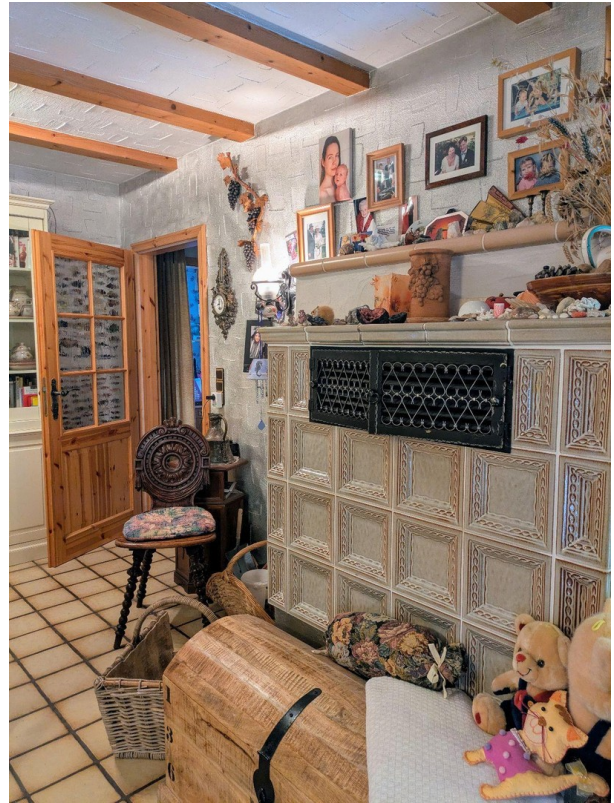


Wintergarten

Exposé - Galerie



Esszimmer



Kachelofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche

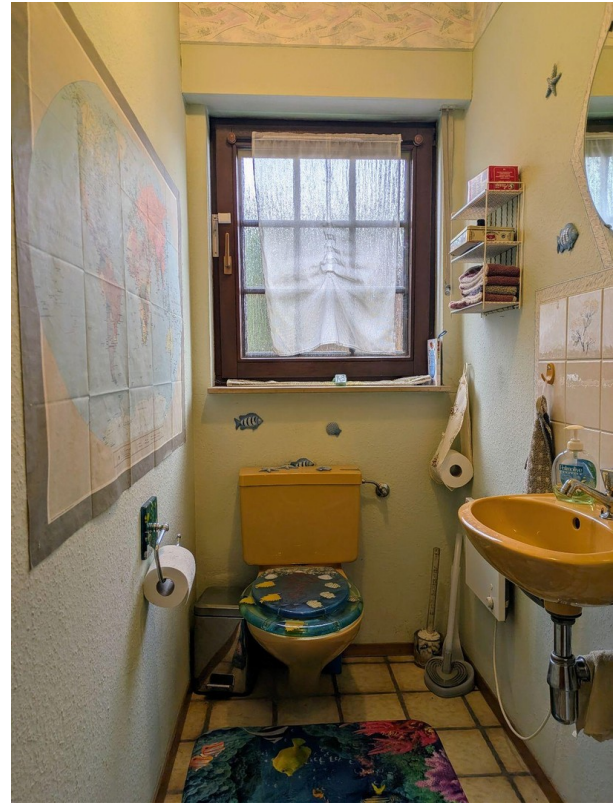


Bad

Exposé - Galerie



Whirlwanne



Gäste-WC



Treppe

Exposé - Galerie



ELW oder Büro oder Kind



ELW Dusche und Nebenraum

Exposé - Galerie



Nebenraum ELW

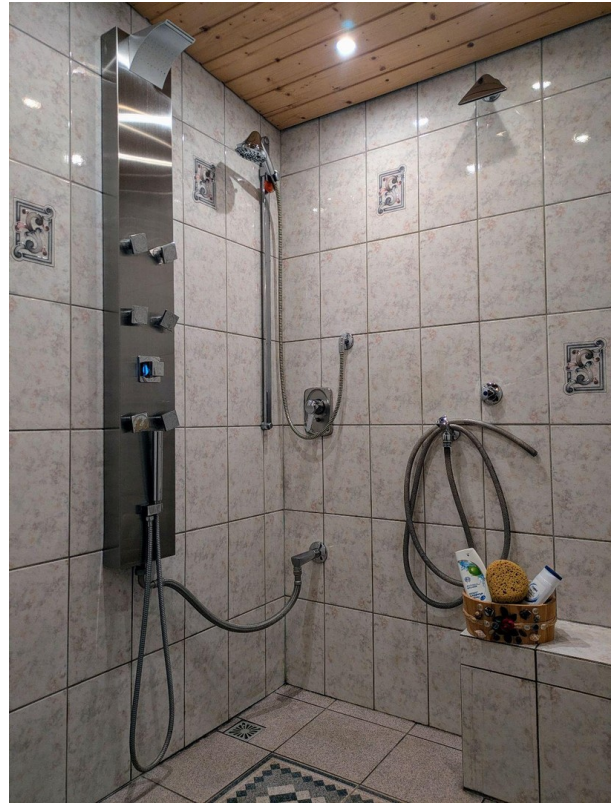


Saunaraum

Exposé - Galerie



Trocken- und Dampfsauna



Dusche bei Sauna



Carport

Exposé - Galerie



Außenterrasse



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Aussicht

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss 3D



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss 3D

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

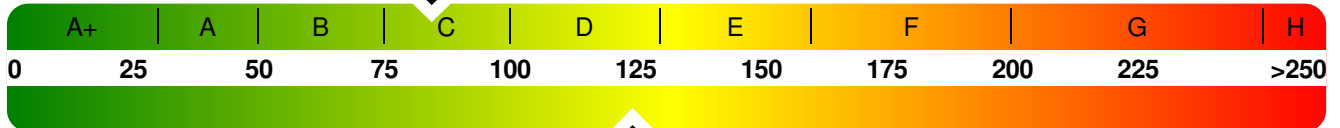
Registriernummer: BW-2024-005172350

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 37,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
83,6 kWh/(m²·a)



123,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

83,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Nachtstrom	1,800	13.072	0	13.072	0,99
01.01.2021	31.12.2021	Nachtstrom	1,800	12.071	0	12.071	0,99
01.01.2022	31.12.2022	Nachtstrom	1,800	15.762	0	15.762	0,99
01.01.2023	31.12.2023	Nachtstrom	1,800	6.789	0	6.789	0,99
01.01.2020	31.12.2020	Holzbrigets	0,200	4.800	0	4.800	0,99
01.01.2021	31.12.2021	Holzbrigets	0,200	4.800	0	4.800	0,99

Vergleichswerte Endenergie²



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus